

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

| Gremium                           | Sitzung am | Beratung   |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Mitte</b>    | 27.04.2023 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b> | 02.05.2023 | öffentlich |

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00**

**„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 für das Gebiet begrenzt durch einen Gewerbebetrieb im Westen, durch die Straße Am Stadtholz im Osten und einen Parkplatz im Süden**  
**- Stadtbezirk Mitte -**

**Entwurfsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Keine

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte, 28.11.2019, Ö 14, 9633/2014-2020

StEA, 03.12.2019, Ö 22.1, 9633/2014-2020

Aufteilung des Geltungsbereiches in zwei Teilpläne/Entwurfsbeschluss Teilplan 1:

BV Mitte, 24.11.2022, Ö13, 5030/2020-2025

StEA, 29.11.2022. Ö16, 5030/2020-2025

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 für das Gebiet begrenzt durch einen Gewerbebetrieb im Westen, durch die Straße Am Stadtholz im Osten und einen Parkplatz im Süden wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 (2) BauGB zu beteiligen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Initiative zur Überplanung einer Teilfläche eines Industriegebietes.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Folgekosten diesbezüglich entstehen nicht.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen. Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1.**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte – am 03.12.2019 gefasst.

Anfang 2020 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Bauberatung des Bauamtes sowie im Internet unter [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) in der Rubrik „Planen Bauen Wohnen“ in der Zeit vom 20. Januar bis einschließlich 7. Februar eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 30. Januar ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende Januar bis Mitte März fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanverfahren statt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten (eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Umweltbericht) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Da im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung noch ein Klärungsbedarf in bestimmten Punkten herrschte, ist der südliche Teilbereich des Flurstückes 801 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 ausgelöst worden (vgl. Drucksache 5030/2020-2025). Die offenen Punkte sind geklärt worden und der aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ausgelöste Teilbereich soll nun unter dem Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen.

#### **zu 2. und 3.**

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind der-

zeit nicht ersichtlich.

Parallel zur Auslegung sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

#### Anlass und Ziele der Planung

Die Ziele der Planung bestehen darin, innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bzw. weiterer im Gewerbegebiet zulässiger Nutzungen auf den bislang als Industriegebiet festgesetzten Flächen zu schaffen.

Aufgrund der zwischenzeitlich im Umfeld entstandenen Nutzungen (Lenkwerk-Quartier, Autohaus) soll sich der betreffende Bereich perspektivisch als Gewerbegebiet entwickeln. In diesem Kontext soll der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in einem Gewerbegebiet soll die Verwaltung eines örtlichen Textilunternehmens nebst kleinflächigem Werksverkauf am Standort angesiedelt werden.

Die Planung sieht die Ertüchtigung und den Umbau der Bestandsbebauung vor.

#### Entwurfsplanung/städtebauliches Konzept

Die der Neuaufstellung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption unterscheidet sich im Teilplan 2 nicht wesentlich von der aktuellen Bestandsbebauung, da grundsätzlich die bestehende Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden soll. Aus diesem Grund ist im Geltungsbereich im Rahmen der städtebaulichen Konzeption die Festsetzung einer straßenseitigen Bebauung mit sechs Vollgeschossen in abweichender Bauweise vorgesehen. Um die geplante Nutzung als Unternehmenssitz eines Bielefelder Textilunternehmens zu realisieren, soll das Bestandsgebäude umgenutzt werden.

Ein festgesetzter Zu- und Abfahrtsbereich ermöglicht die Erschließung von der Straße „Am Stadtholz“ und strukturiert die Raumkante.

Beigeordnete(r)

Moss

Bielefeld, den

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

# A

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00  
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering  
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort  
(Teilbereich B)“ Teilplan 2**

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

# B

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00  
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering  
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort  
(Teilbereich B)“ Teilplan 2**

**Bebauungsplan -Entwurf-**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Februar 2023

# C

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00  
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering  
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort  
(Teilbereich B)“ Teilplan 2**

**Begründung -Entwurf-**

Planungsstand: Februar 2023

# D

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00  
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering  
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort  
(Teilbereich B)“ Teilplan 2**

**Umweltbericht**

Planungsstand: Oktober 2022